

Собственник нежилого помещения (гаражного бокса ____), расположенного в здании одноуровневого подземного гаража боксового типа по адресу: **620073, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Родонитовая, д.22а** (далее – Гаражный комплекс),

именуемый в дальнейшем «Собственники» или «Собственник», и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Созвездие» (лицензия № 281 от 14.05.2015 года, выдана Управлением Государственной жилищной инспекции Свердловской области) в лице директора Молотилова Владимира Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», совместно именуемые «Стороны», заключили между собой настоящий договор (далее «Договор») о следующем:

1. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников Гаражного комплекса, отраженных в протоколе № б/н от 10.05.2022г. по выбору способа управления общим имуществом.

1.2 Целью Договора является управление общим имуществом Гаражного комплекса, а именно обеспечение благоприятных условий эксплуатации Собственниками принадлежащих им гаражных боксов и общего имущества, обеспечение надлежащего содержания общего имущества в Гаражном комплексе, в т.ч. получение Собственником от Управляющей компании безопасных для жизни, здоровья, имущества Собственника и окружающей среды услуг по содержанию общего имущества Гаражного комплекса на возмездной основе, решение вопросов пользования общим имуществом, а также оказание в порядке и на условиях, определенных решением общего собрания Собственников, иных работ и услуг, связанных с содержанием общего имущества Гаражного комплекса со стороны Управляющей компании.

1.3 Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

2. Предмет Договора

2.1 Для управления Гаражным комплексом Управляющая компания обязуется за плату:

-оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в установленные сроки, с требуемой периодичностью и непрерывностью, надлежащего качества и объема;

-осуществлять иную направленную на достижение целей управления Гаражным комплексом деятельность.

Состав общего имущества Собственников помещений в Гаражном комплексе, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2 Для исполнения Управляющей компанией своих обязательств по Договору, Собственники передают ей права по управлению общим имуществом Гаражного комплекса, в частности:

-Представление интересов Собственников по общему имуществу Гаражного комплекса во всех инстанциях;

-Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников;

-В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, иной документации по Гаражному комплексу, предоставление установленной отчетности;

- Ведение лицевых счетов Собственников по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, расчет и представление Собственникам квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от Собственников платежей;

-Консолидация всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора;

- В пределах полномочий, определенных настоящим Договором: принятие заявок, заявлений, претензий, жалоб, своевременное рассмотрение данных обращений, принятие решений по ним, предоставление ответов заявителям;

- Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления Гаражным комплексом.

2.3 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Гаражного комплекса указан в Приложении №2 к Договору (далее Перечень). Перечень устанавливается исходя из потребностей Собственников с учетом норм законодательства к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в Гаражном комплексе. Перечень может быть изменен по решению общего собрания Собственников Гаражного комплекса, в т.ч. с учетом предложений Управляющей компании, но не ограничиваясь этим.

Условия и порядок оказания услуг / выполнения работ по Перечню, определяются Договором с учетом требований законодательства РФ, постановлений Правительства РФ, СаНПиН, СНиП, нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, а в их отсутствие нормативных актов субъектов РФ, действующих на дату выполнения/оказания таких работ/услуг.

Перечень дополнительных услуг, помимо указанных в Перечне, их стоимость, объем, сроки / периодичность оказания, могут быть установлены решением общего собрания Собственников Гаражного комплекса, В случае принятия общим собранием Собственников, в установленном законодательством РФ порядке, решения об изменении Перечня, предусмотренного Приложением №2 к Договору, и/или установления дополнительных услуг, Управляющая компания начинает или прекращает их предоставление своими силами или с привлечением третьих лиц не позднее 30 (тридцати) дней с даты принятия общим собранием Собственников соответствующего решения. В предусмотренном настоящим

пунктом случае подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе Гаражного комплекса. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленной Управляющей компанией платежной квитанцией.

3. Обязанности сторон

3.1. Обязанности Собственников:

3.1.1. Использовать гаражный бокс и общее имущество Гаражного комплекса исключительно по прямому назначению.

3.1.2. Обеспечивать сохранность гаражного бокса.

3.1.3. Поддерживать надлежащее состояние гаражного бокса.

3.1.4. Нести расходы на содержание принадлежащего ему гаражного бокса, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества Гаражного комплекса. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт Гаражного комплекса, плату за коммунальные услуги.

Не реже 1-го раза в год выверять с Управляющей компанией расчеты по производимым платежам.

Не позднее 10 дней с момента заключения настоящего договора обратиться в ресурсоснабжающие организации с заявкой на заключение прямых договоров поставки коммунальных ресурсов в отношении принадлежащего Собственнику гаражного бокса.

3.1.5. В 3-х дневный срок письменно уведомить Управляющую компанию:

о датах начала, прекращения, условиях сдачи во временное владение и/или пользование гаражного бокса указанием Ф.И.О. ответственного, реквизитов транспортного средства, контактных телефонов, электронных адресов и иной информации для связи;

о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке гаражного бокса.

об изменении своих паспортных данных (реквизитов);

об изменении сведений в отношении транспортного средства Собственника или пользователя гаражного бокса.

3.1.6. За счет собственных средств в 10-дневный срок, исчисляемый с даты завершения работ, в установленном порядке внести изменения в находящийся у Управляющей компании технический паспорт Гаражного комплекса, связанные с произведенной им переустройством, перепланировкой.

3.1.7. В согласованные сроки обеспечить доступ в гаражный бокс представителям Управляющей компании (представителям организаций, осуществляющих коммунальное обслуживание Гаражного комплекса)

3.1.8. По приглашению Управляющей компании прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения, возникших у Управляющей организации вопросов, в рамках настоящего Договора.

3.1.9. Возместить понесенные Управляющей компанией убытки, допущенные по доказанной вине Собственника или пользователя гаражного бокса.

3.1.10. В письменной форме в 3х дневный срок уведомить Управляющую компанию о:

датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

фактах срабатывания, замены/ремонта автоматических огнетушителей, размещенных в гаражном боксе

3.1.11. В заранее согласованное с Управляющей компанией время, но не чаще двух раз в год, обеспечить допуск для проверки исправности индивидуальных приборов учета, наличия самосрабатывающих автоматических огнетушителей, либо проведения иных регламентных работ, направленных на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, их имуществу.

3.1.12. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования

При производстве работ по реконструкции, перепланировке, капитальному и текущему ремонту гаражного бокса организовывать вывоз мусора, строительных отходов за счет средств Собственника либо лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях. Данное требование распространяется на производство работ в отношении любого транспортного средства Собственника, членов его семьи или пользователя гаражного бокса.

3.1.13. При смене Собственников, предыдущий Собственник в 5ти дневный обязан:

предоставить Управляющей компании документы, подтверждающие смену Собственника;

рассчитаться с Управляющей компанией по предъявленным начислениям за период действия его права собственности на гаражный бокс.

3.1.15. Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением гаражного бокса на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.2. Обязанности Управляющей компании:

3.2.1. Управлять Гаражным комплексом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества Гаражного комплекса в состоянии, обеспечивающем:

соблюдение характеристик надежности и безопасности здания;

безопасность для жизни и здоровья Собственников, сохранность имущества Собственников;

доступность пользования нежилыми помещениями, помещениями общего пользования;

соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений;

поддержания архитектурного облика здания в соответствии с проектной документацией для строительства или

реконструкции здания.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

иные работы /услуги, предусмотренные Приложением 2 к Договору, которые могут быть изменены по решению собрания Собственников

3.2.3. Предоставлять услуги только лицам, пользующимся общим имуществом на законных основаниях, выявлять и пресекать незаконные факты использования общего имущества, нарушений прав Собственников, принимать соответствующие, адекватные обстоятельствам меры по восстановлению нарушенных прав Собственников.

3.2.4. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества Гаражного комплекса надлежащего качества в соответствии с Перечнем, устанавливаемым решением собрания Собственников. Устранение неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного, аварийного) ремонта отдельных частей здания и оборудования производится в возможно короткие сроки и не может превышать 3 дней со дня получения заявки, если более короткие или продолжительные сроки не установлены нормативными актами.

3.2.5. Своевременно отражать сведения о составе и состоянии общего имущества в технической документации на здание Гаражного комплекса, в том числе:

документах технического учета, содержащих сведения о состоянии общего имущества;

документах (актах) о приемке результатов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту конструкций;

актах осмотра электрического, иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в здании Гаражного комплекса, конструктивных частей Гаражного комплекса (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций здания, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.

3.2.6. Предупреждать Собственников о необходимости проведения ремонтов общего имущества в Гаражном комплексе, сроках производства работ, перерывах в предоставлении услуг, обусловленных ремонтными работами.

3.2.7. Вести и хранить документацию (базы данных) по Гаражному комплексу, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние здания, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.2.8. В соответствии со своей компетенцией, осуществлять рассмотрение заявок, предложений, обращений, заявлений и жалоб Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях; давать письменные ответы, по существу поставленных в обращении вопросов; принимать меры, направленные на восстановление законных прав и интересов Собственника и иных лиц, законно пользующихся помещениями.

3.2.9. Рассматривать все претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.2.10. По итогам каждого календарного года формировать отчет о выполнении Договора управления (за фактический период управления), который доводится до сведения Собственников в течении первого квартала года, следующего за отчетным.

3.2.11. Вести реестр Собственников, хранить решения собраний Собственников и иные документы, служащие основанием начислений платы за содержание общего имущества. Организовывать и осуществлять прием Собственников помещений, производить подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов Собственникам помещений не позднее 3 дней, следующих за датой обращения.

3.2.14. Организовывать осмотр поврежденного общего имущества, помещений и имущества Собственников в срок, согласованный с заявителем либо по факту обнаружения неисправностей конструктивных элементов, инженерного оборудования; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества Собственников, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного общего имущества с оформлением акта осмотра.

3.2.15. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества Гаражного комплекса. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий (журналах, паспортах, актах).

3.2.16. Заблаговременно информировать всех Собственников об изменении установленного решением общего собрания Собственников Перечня, в т.ч. стоимости, объема услуг, сроков/периодичности их, но не позднее даты вступления изменений в силу путем размещения информации на информационном стенде в Гаражном комплексе.

3.2.17. В течение 30 дней с момента заключения настоящего Договора довести до сведения всех Собственников Гаражного комплекса информацию об Управляющей компании, с указанием адресов, часов приема и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб, об органах уполномоченных осуществлять контроль деятельности Управляющей организации путем размещения информации на информационных стендах Гаражного комплекса. Своевременно обновлять информацию на информационном стенде Гаражного комплекса, обеспечивать полноту, достоверность и актуальность размещенных сведений.

3.2.18. При нарушении сроков и качества содержания и ремонта общего имущества, и предоставляемых в связи с этим коммунальных услуг, нанесения Собственником убытков по вине Управляющей компании или взаимодействующих с ней организаций в рамках настоящего Договора, в установленном порядке своевременно снижать размер предъявляемой платы за содержание и ремонт общего имущества, возмещать нанесенные убытки

Собственникам помещений.

3.2.19. По обращению Собственников, направлять своих представителей для оперативного рассмотрения и решения возникающих у них вопросов в рамках настоящего Договора, в том числе на общем собрании Собственников.

3.2.20. Производить начисление платежей, установленных Перечнем, обеспечивая выставление платежной квитанции в срок до 05 числа месяца, следующего за расчетным.

3.2.21. Обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в Гаражном комплексе обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности, в том числе, но не исключительно, путем проведения информационно-разъяснительной работы во внесудебном порядке, и претензионно-исковой деятельности.

3.2.22. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание Гаражного комплекса.

4. Права сторон

4.1 Собственники вправе:

4.1.1 Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора за исключением случаев если такие сделки содержат условия о конфиденциальности и невозможности ее передачи без согласия третьей стороны.

4.1.2. Участвовать в осмотрах и обследованиях Гаражного комплекса, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН,

4.1.3 Требовать предоставления доступа к местам установки коллективных приборов учета для проверки достоверности предоставленных потребителям сведений и проверки правильности начислений предварительно согласовав дату и время с управляющей компанией.

4.1.4. Требовать от Управляющей компании для ознакомления документы, связанные с управлением.

4.1.5. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с ненадлежащим качеством их предоставления или их не предоставлением.

Требовать от Управляющей компании безвозмездного устранения недостатков возникших при проведении работ по текущему содержанию общего имущества Гаражного комплекса по вине Управляющей организации.

4.1.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно- правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

4.1.7 Собственники помещений не вправе:

1)осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в Гаражном комплексе;

2)отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в Гаражном комплексе, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на гаражный бокс.

4.2 Управляющая компания вправе:

4.2.1. Привлекать сторонних лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Гаражного комплекса, самостоятельно определяя способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними лицами, самостоятельно несет Управляющая компания.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния всех инженерных систем Гаражного комплекса, включая расположенных в помещении Собственника, в т.ч. проводить проверку работы установленных приборов учета, их показаний и сохранности пломб.

4.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещения Собственников и иных пользователей в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

4.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, пользователем гаражного бокса время, с предупреждением его не позднее чем за три дня до проведения работ, работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время. В случае отсутствия сведений о пребывании Собственников и (или) их представителя в момент аварийной ситуации, грозящей имуществу иных лиц и (или) общему имуществу, ликвидировать аварийную ситуацию и ее последствия собственными силами всеми необходимыми в данной ситуации способами и средствами.

4.2.5. Требовать от Собственника, пользователя гаражного бокса полного возмещения убытков, возникших по вине их и/или членов их семей, в случае невыполнения обязанности собственника, пользователя гаражного бокса обязанности допускать в помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п.4.2.4.

4.2.6. Взыскивать с Собственников помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.2.7. Проверять соблюдение Собственниками или иными пользователями гаражных боксов нижеперечисленных Правил пользования общим имуществом Гаражного комплекса:

-соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;

-соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, эвакуационных путей выполнять другие требования пожарной безопасности;

-не допускать выполнения в гаражном боксе и Гаражном комплексе любых действий, нарушающих нормальные условия эксплуатации гаражных боксов иными Собственниками;

-не использовать приборы и оборудование с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем;

- самовольно не вносить изменения в инженерные системы гаражного бокса и Гаражного комплекса
 - самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
 - не совершать действий, связанных с отключением Гаражного комплекса от подачи электроэнергии;
 - не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или мусором помещения общего пользования;
 - не допускать в помещении гаражного бокса любых действий, приводящих к порче общего имущества Гаражного комплекса;
 - устранять за свой счет повреждения своего гаражного бокса, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, либо других совместно с ним пользующихся этим имуществом лиц;
 - при парковке личного транспорта не использовать места общего пользования, обеспечивая возможность беспрепятственного проезда транспорта иных Собственников.
- 4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.
- 4.2.9. При обоснованной необходимости требовать от Собственников помещений корректировки размера их платы за производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, связанной с удорожанием их стоимости по независящим от Управляющей компании причинам.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае выявления использования Собственниками (лицом, обладающим правом пользования) помещения не по назначению, систематического нарушения им прав и интересов третьих лиц, бесхозяйственного обращения с помещением, допущения его разрушения, а также нарушения требований Договора, Управляющая компания составляет акт и предупреждает Собственников о выявленных нарушениях. По истечении 7 (семи) дней с момента письменного уведомления Собственников и непринятия им мер к устранению выявленных нарушений, Управляющая компания вправе обратиться в уполномоченный орган местного управления и (или) в суд для применения к Собственникам мер, предусмотренных действующим законодательством.

5.2. Собственники отвечают перед Управляющей компанией за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по оплате лицами, с которыми в силу договора с Собственниками и (или) закона лежит обязанность по внесению Управляющей компании платы за услуги по Договору. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.3. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Особые условия

6.1. Плановые проверки качества текущего содержания общего имущества Гаражного комплекса, обследование здания Гаражного комплекса осуществляются уполномоченными представителями Собственников, при участии представителей Управляющей компании и взаимодействующих с ней организаций не реже 1 раза в квартал. Акты проверок качества текущего содержания общего имущества Гаражного комплекса оформляются участвующими в них Сторонами в письменной форме, после их подписания по одному экземпляру находится у каждой из Сторон.

Оценка качества и объемов производства, текущего и капитального ремонтов проверяется уполномоченными представителями Собственников, в составе полномочных комиссий, фиксируется в соответствующих актах приемки произведенных работ, которые служат основанием Управляющей организации для предъявления Собственникам помещений окончательного размера платы за произведенные Управляющей организацией работы.

6.2. Несвоевременное, некачественное предоставление услуг оформляется Управляющей организацией с участием уполномоченных лиц Собственников актами, служащими Управляющей организации основанием для снижения размера платы за услуги по Договору. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по Договору.

Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением аварий, предотвращением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

7. Цена Договора и порядок расчетов

7.1 Собственник или иной пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

-содержание и ремонт общего имущества Гаражного комплекса, в том числе, управление зданием Гаражного комплекса и занимаемым им земельным участком.

7.2 Плата по Договору начисляется и оплачивается с момента возникновения права собственности на гаражный бокс.

7.3 Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Гаражного комплекса определяется на общем собрании Собственников помещений.

7.4 Неиспользование гаражного бокса не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

7.5 Плата за услуги по Договору вносится Собственниками или пользователями гаражных боксов ежемесячно на основании выставяемых Управляющей компанией платежных квитанций. Оплата начислений по платежной квитанции производится в сроки, указанные в данном документе, а при отсутствии таковых или не получении квитанции - не позднее 10-го числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг.

7.6 Средства, поступившие в счет погашения задолженности по Договору без указания назначения платежа, в том числе перечисленные частично или третьими лицами, направляются в следующей очередности:

1) на погашение просроченных платежей;

2) на внесение текущих платежей;

и учитываются Управляющей компанией на лицевом счете Собственника.

Платежи, направленные на досрочное исполнение обязательств, засчитываются в счет ближайших по срокам платежей, в соответствии с очередностью, установленной настоящим пунктом Договора.

7.7 Собственник или иные пользователи помещениями Гаражного комплекса вправе по своему выбору оплачивать услуги:

в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, определенными настоящим Договором;

вносить плату за услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения; осуществлять предварительную оплату услуг в счет будущих месяцев.

8. Срок действия договора

8.1 Настоящий Договор заключен на срок 1 год и вступает в силу с даты его подписания.

Договор считается продленным на тот же срок, если: большинство Собственников гаражных боксов не приняли иное решение о способе управления Гаражным комплексом

8.2. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут; по письменному извещению, врученному противоположной Стороне под расписку, либо направленному по реквизитам, указанным в Договоре не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

8.4. Собственники принимают решение о расторжении или изменении настоящего Договора на общем собрании Собственников Гаражного комплекса.

Собственники помещений в Гаражном комплексе на основании решения общего собрания Собственников помещений в Гаражном комплексе вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора управления, если Управляющая компания не выполняет условия настоящего Договора.

Управляющая компания оставляет за собой право отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке предварительно уведомив собственников о своем решении не менее чем за 30 календарных дней до предполагаемой даты отказа от договора путем направления соответствующего уведомления уполномоченному лицу, действующему в интересах собственников и (или) путем размещения соответствующего уведомления в местах общего пользования гаражного комплекса.

8.5. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 10 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на Гаражный комплекс и иные, связанные с управлением зданием, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в Гаражном комплексе, при условии что такая документация ранее передавалась Управляющей компании по Акту приема-передачи. В случае, если какая-либо документация не была передана Управляющей компании, то при расторжении с ней договора, отказе какой-либо из Сторон от Договора на нее не возлагается обязанность по восстановлению и передаче документов в этой части.

8.6. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в Гаражном комплексе и предоставления подтверждающих документов.

9. Заключительные положения

9.1 Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами в досудебном порядке. Все жалобы, претензии, запросы, разъяснения и т.п., относящиеся к исполнению обязательств по Договору оформляются в письменной форме. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.2 Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора определяются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям, соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3 В случае изменения платежных и почтовых реквизитов, у одной из сторон, она должна в течение 3-х (трех) дней письменно известить об этом другую сторону. Управляющая компания производит уведомление Собственников путем внесения изменений в платежные документы и размещения сведений на информационном стенде Гаражного комплекса. Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными.

9.4 В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.06 г. №152-ФЗ «О персональных данных» Собственники, настоящим дают согласие Управляющей компании, на обработку их персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, автоматизированным и/или неавтоматизированным способами, в целях информационного обеспечения, для формирования источников персональных данных на бумажных и электронных носителях (электронная база данных, создание архива), их хранения, включая выполнение действий по сбору,

систематизации, накоплению, хранению, уточнению (обновлению, изменению), распространению (в том числе передаче) и уничтожению персональных данных. Также, Собственники настоящим дают согласие Управляющей компании на передачу персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре на бумажных и/или на электронных носителях по запросам государственных органов, для осуществления государственного контроля и предоставления текста настоящего Договора в качестве доказательства в судах. Настоящее согласие действует по день действия настоящего Договора.

Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9.5. На момент заключения Договора к нему прилагаются:

Приложение №1 - Перечень Общего имущества Гаражного комплекса;

Приложение №2 - Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Гаражном комплексе.

10. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая компания:	СОБСТВЕННИК
Общество с ограниченной ответственностью	Гаражного комплекса
«Управляющая компания «Созвездие»	
ИНН 6678000986 КПП 667901001	
ОГРН 1116678000890	
Юридический адрес: 620130, г. Екатеринбург, ул.	
Белинского, 222, 2 подъезд, оф. 2	
Фактический (почтовый) адрес: 620089, г. Екатеринбург, ул.	
Белинского, д. 177а/3, оф. 3	
Расчетный счет №40702810216120077872 в Уральском	
банке ПАО «Сбербанк России»	
ПАО «Сбербанк России»	
Корреспондентский счет №30101810500000000674	
БИК 046577674	
Тел.8 (343) 380-22-00	
Эл. почта: uk-ekb@yandex.ru	
Директор	
_____ / В.В. Молотиллов	

**Перечень Общего имущества Гаражного комплекса
(кадастровый номер 66:41:0501070:199)**

1. Крыша (кровля).
2. Ограждающие, несущие и не несущие конструкции данного Гаражного комплекса (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
3. Служебные помещения.
4. Подсобные помещения.
5. Пожарные и эвакуационные выходы.
6. Внутригаражная система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно- распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных(общедомовых) приборов учета электрической энергии, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, сетей (кабелей) от внешней границы до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) системы электроснабжения, расположенного в щитке.
7. Механическое, электрическое, санитарно-техническое, пожарно-охранное и иное оборудование, находящееся в данном Гаражном комплексе за пределами или внутри помещений.
8. Земельный участок кадастровый номер 66:41:0501070:4176, площадью 3470 +/- 21 кв.м., на котором расположен Гаражный комплекс и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, в установленных границах: элементы благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, ограждения и т.п.

Внешней границей инженерных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены Гаражного комплекса, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Гаражный комплекс.

ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Управляющая компания:</p> <p>Директор ООО «УК «Созвездие»</p> <p>_____/В.В. Молотиллов</p>	<p>СОБСТВЕННИК Гаражного комплекса</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
---	--

Расшифровка отдельных видов работ, выполняемых в Гаражном комплексе, включенных в Перечень:

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в Гаражном комплексе:
 - проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, восстановление цепей заземления по результатам проверки;
 - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
 - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, иных установок автоматизации, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
 - контроль состояния и замена вышедших из строя устройств, приборов и аппаратов, проводки;
 - техническое обслуживание систем контроля доступа: электронные запирающие устройства и ворота, являющиеся общим имуществом (без замены вышедших из строя элементов системы контроля доступа);
 - обслуживание системы видеонаблюдения (без замены вышедших из строя элементов системы видеонаблюдения).
2. Работы по содержанию и ремонту систем автоматического пожаротушения, дымоудаления и вентиляции:
 - техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем, обслуживание конструктивных элементов вентиляционных каналов;
 - контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков и оборудования пожарной и охранной сигнализации
 - устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
 - сезонное открытие и закрытие механизмов подвода воздуха;
 - контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
 - при выявлении неустраняемых поломок и повреждений дорогостоящего оборудования / механизмов либо проведения работ требующих специального разрешения/лицензирования- разработка плана восстановительных работ (при необходимости), без проведения восстановительных работ и без замены вышедшего из строя оборудования/приборов.
3. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.
4. Обеспечение устранения аварий на внутренних инженерных системах, выполнения заявок собственников.
5. Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства:
 - очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
 - сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
 - очистка территории Гаражного комплекса от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова), опавшей листвы, мусора;
 - очистка от мусора урн, и их промывка;
 - подстригание и выкашивание газонов.
 - демонтаж самовольно размещенных на земельном участке столбиков, цепей, запирающих устройств и иных конструкций, последствий самовольного переустройства
6. Работы по содержанию здания:
 - уборка крыльца и площадки перед въездом в гараж
 - подметание и очистка от мусора проездов внутри здания Гаражного комплекса;
 - прочистка, ремонт канав (систем водостока), закрывающих их металлических решеток в подземной части Гаражного комплекса;
 - обеспечение бесперебойной работы электрических въездных ворот вертикального открывания.
 - очистка фасадов от посторонних объявлений, надписей, самовольно размещенной рекламы, поддержание архитектурного облика здания в надлежащем состоянии

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Гаражного комплекса

Единый тариф на содержание общего имущества, принадлежащего собственникам гаражных боксов на праве общей долевой собственности, соразмерно принадлежащей им доли, рассчитывается исходя из общей суммы расходов в месяц на содержание общего имущества расчета 75520 руб.мес, посредством деления данного значения на общую площадь 1566, 5 кв.ми составляет **48руб. 20 коп.** за 1 кв. м общей площади.

Состав выполняемых работ/оказываемых услуг, предельные величины расходов в месяц со стороны Управляющей компании на данные цели, периодичность оказания услуг:

1 Обслуживание и содержание автоматических въездных ворот (включая расходные материалы) – **5040 руб/мес.**

(периодичность – постоянно, обеспечение ежедневной работы оборудования, обеспечение сохранности индивидуального и общего имущества)

2 Обслуживание и содержание пожарно-охранной сигнализации **9880 руб/мес**

(периодичность – постоянно, обеспечение ежедневной работы оборудования, приборов, аппаратуры, обеспечение сохранности индивидуального и общего имущества)

3 Техническое обслуживание и содержание иных инженерно-технических систем , коммуникаций , иного оборудования, входящих в состав общего имущества (фасады здания, лестничные площадки и лестницы, коридоры, технические помещения, крыши, ограждающие несущие конструкции, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты, системы электроснабжения, прочистка канав (систем водостока) в проездах подземной части здания , ремонт металлических конструкций, закрывающих эти системы и т.п., включая расходные материалы) –

36 600 руб/мес.

(периодичность – каждый календарный месяц поддержание имущества в работоспособном, исправном состоянии, в т.ч. с учетом требований норм. актов)

3 Уборка мест общего пользования, общих помещений в здании, прилегающей территории (включая расходные материалы, необходимый инвентарь/инструмент) –

5000 руб./мес

(периодичность – не реже 1 раз в неделю, а также с учетом погодных условий, санитарных требований)

5 Управление, включая бухгалтерское, юридическое сопровождение (включая расходные материалы) -

19 000 руб/мес

(периодичность – каждый календарный месяц, в конкретные даты, установленные норм. актами. либо при возникновении соответствующих обстоятельств)

Итого: 75520 руб/мес. (включая налоговые отчисления и сборы в случае наличия таковых)

Оформление прав на земельный участок с кадастровым номером 66:41:0501070:4176, принадлежащих Собственникам гаражных боксов на праве общей совместной собственности, производится последними самостоятельно в порядке и на условиях, принятых решением общего собрания Собственников.

Оплата электроэнергии за гаражный бокс и электроэнергии за освещение мест общего пользования осуществляется собственниками самостоятельно в порядке и на условиях, установленных в заключаемых каждым Собственником с ресурсоснабжающей организацией договорах.

ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Управляющая компания:</p> <p>Директор ООО «УК «Созвездие»</p> <p>_____/В.В. Молотиллов</p>	<p>СОБСТВЕННИК Гаражного комплекса</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
--	--